

## حقوق مالک و مستأجر در قوانین سرقفلی و حق کسب و پیشه واحدهای تجاری

امین کثیر<sup>۱</sup>، عارف صادقی<sup>۲</sup>، محمد علی کاظم زاده رائف<sup>۳</sup>

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، مؤسسه آموزش عالی جهاد دانشگاهی خوزستان، ایران

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، مؤسسه آموزش عالی جهاد دانشگاهی خوزستان، ایران

۳- عضو هیات علمی گروه مهندسی معماری، مؤسسه آموزش عالی جهاد دانشگاهی خوزستان، ایران

### چکیده

حق کسب، پیشه یا تجارت و حق سرقفلی جزء موضوعاتی هستند که بسیاری از اقشار بالاخص تجار، کسبه و پیشه وران با مسائل حقوقی آن ها سر و کار جدی دارند. شرایط ایجاب حق کسب و پیشه و جایگزینی آن با حق سرقفلی، همچنین تعلق هریک برای مؤجر یا مستأجر، موضوع بحث هایی هستند که در دفاتر و کالت، اسناد رسمی و دادگاه ها نیز مطرح می شوند. در این نوشتار ضمن بررسی قوانین و مقررات سرقفلی و اجاره بها و اجرت المثل، ماهیت قوانین حقوقی حق کسب و پیشه و تجارت نیز تحلیل شده و شرایط لازم و کافی برای تأمین حقوق و نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت تبیین گردیده و نهایتاً تفاوت های سرقفلی و کسب و پیشه و تجارت و جایگاه مالک و مستأجر در آن ها مشخص شده است. شیوه ی تحقیق این مقاله از نوع توصیفی تحلیلی می باشد که گردآوری مطالب در آن با استفاده از منابع کتابخانه های علمی تخصصی معماری شهرسازی و مطالعه وبسایت های علمی پژوهشی و مرکز اطلاع رسانی علوم و فن آوری بوده است.

**کلید واژه:** حقوق مالک و مستأجر، سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، واحد تجاری



## مقدمه

حق سرقتی و حق کسب و پیشه هر دو از حقوق مکتبسه هستند و در عین حال که شباهاتی با هم دارند ولی با یکدیگر متفاوتند. سرقتی وجهی است که مالک در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل را به وی اجاره داده و واگذار کند اما حق کسب یا تجارت یا پیشه حقی است که در اثر رونق اقتصادی ایجاد شده در محل و در اثر فعالیت مستأجر به وجود می‌آید. از سویی قوانین هم حق سرقتی و هم حق کسب و پیشه را به رسمیت شناخته‌اند.

اولین ورود اصطلاح سرقتی به عرصه قانون گذاری با تصویب آیین نامه تعدیل مال الاجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد که با نوعی مخالفت با حق سرقتی که در عرف وجود داشته است همراه بوده است. اما بعد از گذشت مدتی این قانون از پاسخگویی به مشکلات روز افزون در روابط موجر و مستأجر عاجز ماند که این امر در نهایت منجر به تصویب قانون سال ۱۳۳۹ گردید که روابط مؤجر و مستأجر را از حالت کاملاً اختیاری و مبتنی بر تراضی، به روابطی مبتنی بر قانون و تابع مقررات مبدل کرد به طوری که حق کسب و پیشه و تجارت به عنوان تأسیس حقوقی جدید به طور عام و مطلق مورد شناسایی قانونگذار قرار گرفت. (زینالی، ۱۳۸۸: ۳۰)

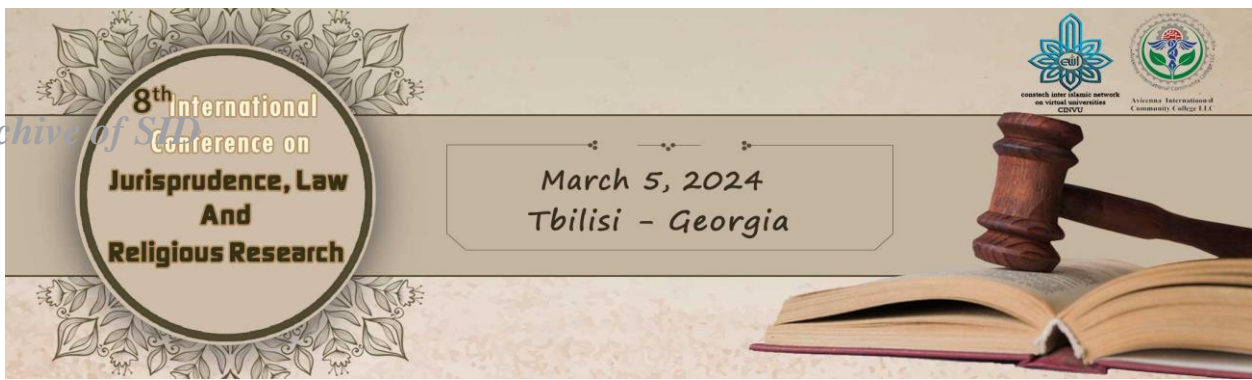
مشکلات عملی ناشی از اجرای قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ منجر به تدوین و تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ شد که در تهیه آن از اهل فن و دست‌اندکاران کمک گرفته شد که به عقیده حقوق دانان و صاحب نظران دارای کمترین نواقص بوده است و از مهم ترین ویژگی های آن حضور عملی و واقعی حق کسب و پیشه و تجارت در روابط موجر و مستأجر می‌باشد. (بهرامی، ۱۳۸۴: ۳۰)

طبق ماده ۳۲ این قانون، قانون مصوب سال ۱۳۳۹ صریحاً منسوخ اعلام گردیده است اما هنوز هم در روابط موجر و مستأجر که قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده برقرار است. بعد از انقلاب در رابطه با روابط مؤجر و مستأجر قوانین دیگری در چند مرحله به تصویب رسید. که مهم ترین آن ها قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می‌باشد که در ۱۳ ماده تصویب گردید. این قانون رویکرد و بازگشتی به قانون مدنی دارد که به موجب ماده ۶ آن حق سرقتی رسمیت یافت و مقنن از عبارت حق کسب و پیشه و تجارت دست کشید. و حتی گرفتن آن را ممنوع نمود و بجای آن از عنوان سرقتی استفاده نمود و مقررات جدیدی را در این مورد تعیین نمود. (زینالی، ۱۳۸۸: ۳۴)

**سؤال تحقیق:** جهت رفع مشکل مراجعین به مشاورین املاک در احقاق حقوق قانونی آن ها در مبحث سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت چه راهکارهایی وجود دارد؟

### ۱- نگاهی به قوانین و مقررات سرقتی و اجاره

قانون سرقتی و اجاره از آن دست قوانینی است که همه افراد باید با آن آشنایی داشته باشند. این روزها آمار سرقتی و اجاره املاک نسبت به قبل بیشتر شده و همین موضوع باعث شده که اهمیت آشنایی با قوانین سرقتی و اجاره آن هم بیش از پیش شود. در ادامه توضیحات مختصری در مورد قانون اجاره بها و اجرت المثل و مقررات سرقتی مغازه و واحد های تجاری می‌پردازیم. یکی از اصطلاحات پرکاربردی که همواره در رابطه با انواع ملک و املاک شنیده ایم، سرقتی می‌باشد.



## ۱-۱- قوانین اجاره بها و اجرت المثل

در مورد وجه و مبلغی که در ابتدای اجاره تحت عنوان سرقفلی توسط مالک از مستأجر اخذ می‌شود، دو تحلیل مختلفی به شرح زیر ارائه شده است: تحلیل اول آن است که مبلغ مزبور بخشی از اجاره بهاست و در واقع اجاره بها منقسم به دو بخش است: بخش نقدی و یکجا که در ابتدا گرفته می‌شود و بر آن نام سرقفلی نهاده می‌شود و بخش دیگر که به اقساط و ماهانه از مستأجر اخذ می‌شود. (گلپایگانی، ۱۳۶۴: ۷۳)

تحلیل دوم آن است که «...نفس اقدام مالک به انعقاد عقد اجاره، حقی است که مالکیت عرفی دارد و ممکن است در مقابل آن پولی دریافت شود.» (کشاورز، ۱۳۸۲: ۱۰۴)

اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر اجاره نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضایی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد.

تبصره - در موارد بطلان اجاره و استیفای مستأجر از مورد اجاره، مؤجر مستحق دریافت اجرت المثل می‌باشد.

ماده ۴ - مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها راپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بها به مؤجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر مؤجر می‌تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

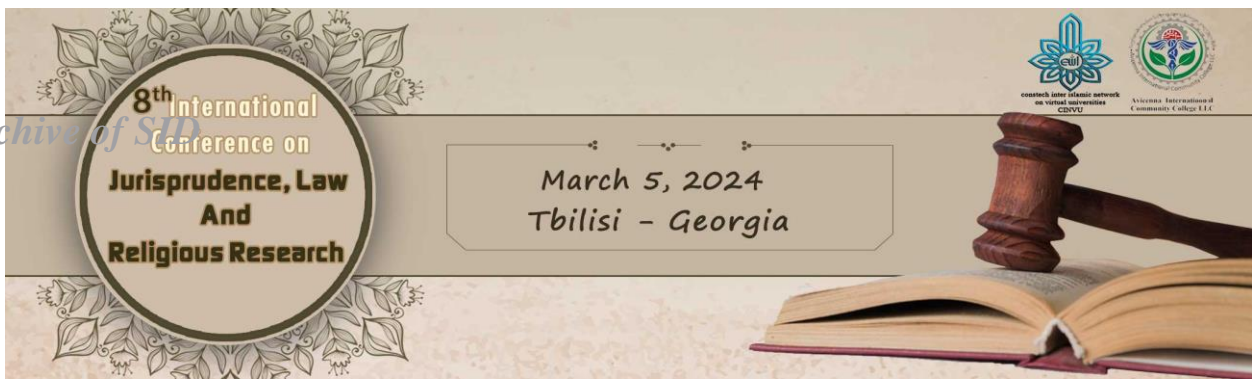
دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه‌ای به مستأجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر رافراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید. در صورتی که مستأجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می‌نماید و در صورت اثبات استنکاف مستأجر از پرداخت اجاره بها مؤجر می‌تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه بنماید. (قانون روابط مؤجر و مستأجر، ۱۳۶۲: ۴۲۶)

قانون ایران، در موارد مختلفی مالک را مستحق دریافت اجرت المثل دانسته است. یکی از مثال های پر کاربرد این موضوع، اجرت المثل عین مستأجره است در زمانی که قرارداد اجاره به پایان رسیده است.

قانون مدنی: ماده ۴۹۴ "عقد اجاره به محض انقضاء مدت بر طرف می‌شود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد مؤجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید." (کاتوزیان، ۱۴۰۲)

## ۱-۲- مقررات سرقفلی مغازه و واحد های تجاری

یکی از اصطلاحات پر کاربردی که همواره در رابطه با انواع ملک و املاک شنیده ایم، سرقفلی می‌باشد. سرقفلی در واقع وجهی می‌باشد که در ابتدای انعقاد قرارداد اجاره ملک تجاری توسط مستأجر به مؤجر پرداخت شده و به این ترتیب مؤجر



موظف شده است که در پایان مدت اجاره آن ملک را مجدداً به مستأجر اجاره داده و عقد اجاره را با وی تمدید کند. در صورتی که مؤجر از این حق خود انصراف دهد این مبلغ توسط مؤجر باید به وی پرداخت گردد.

بر اساس قانون، چنانچه مستأجر دست به فروش سرقفلی بدون اجازه مالک بزند مالک مغازه تجاری این حق را دارد که درخواست تخلیه ملک را بدهد ولی وظیفه دارد نصف حق سرقفلی را به مستأجر پرداخت نماید. انتقال هایی که در قرارداد ثبت نشده باشند یا بدون اجازه مالک صورت گیرند موجب تخلیه مغازه می گردند و مبلغ سرقفلی که مالک باید بپردازد نصف می شود. (موسوی شهری، ۱۳۸۵: ۲)

بر طبق قانون، انتقال یا فروش سرقفلی مغازه بدون اجازه مالک برای همه مستأجرها ممکن می باشد ولی اگر شخص مالک مستأجر را از این حق سلب کند یا شرط خاصی را برای انتقال یا فروش سرقفلی گذاشته باشد و مستأجر خلاف اینها اقدام نماید مالک این حق را دارد که با پرداخت مبلغ سرقفلی به مستأجر، او را از ملک تجاری بیرون نماید.

ماده ۱۴- اگر بخواهیم به بررسی سرقفلی مغازه به زبان ساده بپردازیم، مؤجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست نماید. دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره، دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد گردید.

در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد، مورد اجاره را کلاً یا جزعاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

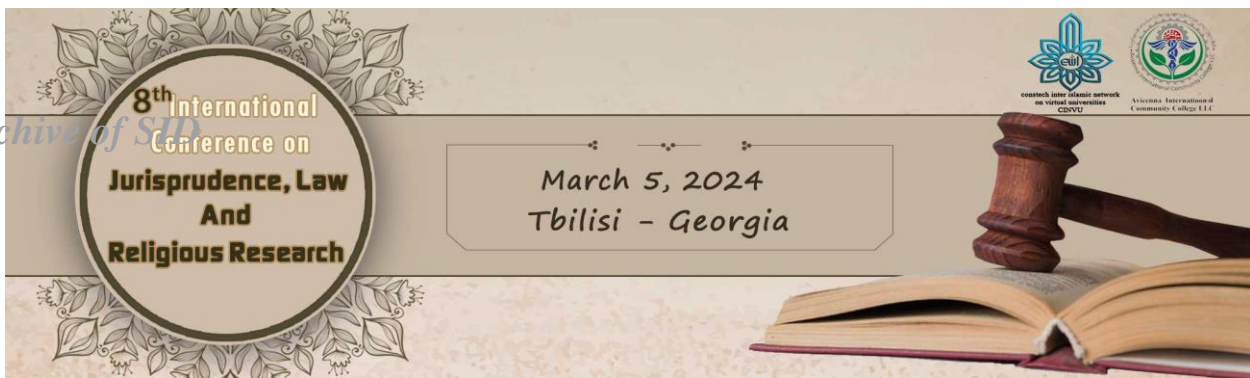
ماده ۱۹- قانون جدید روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد. (کشاورز، ۱۳۸۲)

## ۲- نظری به قوانین حقوقی حق کسب و پیشه و تجارت

به موجب قانون مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ حق کسب و پیشه حقی است که بدلیل فعالیت مستأجر در ملک تجاری برای وی ایجاد می گردد با این توضیح که هنگامی که مستأجر ملک را اجاره کرده و آن را از مؤجر (مالک) تحویل می گیرد شروع به فعالیت در آن می کند و در اثر این فعالیت مشتریانی به محل ملک تجاری جذب می کند.

این مشتریان در گذر زمان باعث افزایش اعتبار و ارزش فعالیت تجاری و در نتیجه افزایش ارزش ملک اجاره داده شده می شوند.

حال اگر بعد از پایان مدت اجاره مالک بتواند مستأجر را به راحتی از ملک بیرون کند این امر منتهی به استفاده غیرمنصفانه و بدون جهت مالک از حاصل فعالیت و اعتبار تجاری مستأجر در ملک می گردد. (قانون مؤجر و مستأجر مصوب، ۱۳۵۶)



## ۱-۲- شرایط لازم و کافی برای تأمین حقوق کسب و پیشه و تجارت

حق کسب و پیشه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ خورشیدی به صورت مبسوط بیان شده است. بر اساس این قانون به املاک تجاری که تا قبل از تصویب قانون مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ به دیگری اجاره داده می شده است و مستأجر پس از اجاره، ملک مورد نظر می توانسته با توجه به نوع کسب و حرفه خود باعث رونق و اعتبار آن ملک شود حق کسب و پیشه به آن تعلق می گرفته است. هر چند قانون مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ در مورد حق کسب و پیشه سکوت کرده است اما این امر باعث منسوخ شدن قرارداد هایی که پیش از سال ۱۳۷۶ منعقد شده است نمی شود و تمام املاکی که قبل از سال ۱۳۷۶ اجاره داده شده است مشمول قانون کسب و پیشه هستند و مستأجر می تواند در صورت مستحق بودن این حق را از مالک طلب نماید. (گزارش کارگاه حقوقی، ۱۳۷۳، ۲۰)

لذا به منظور جلوگیری از این سوءاستفاده های مالکین (مؤجرین) و حمایت از فعالیت های تجاری مستأجرین؛ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ حق کسب و پیشه را برای مستأجر ملک تجاری در نظر گرفته که موضوع آن ارزش حاصل شده از فعالیت تجاری و اعتبار حرفه ای مستأجر در ملک اجاره ای می باشد.

## ۲-۲- نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت

هیأت های ارزیابی مأمور اجرای مقررات ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری نسبت به پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مذکور در ماده ۲ این آئین نامه مکلفند با توجه به نکات زیر نسبت به تعیین میزان حق کسب و پیشه و تجارت اقدام نمایند :

ب- شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای مؤجر یا مستأجر منظور گردیده است.

الف- موقعیت و مرغوبیت محل کسب و پیشه یا تجارت.

ح- طول مدت اشتغال به کسب و پیشه و تجارت در محل کار و حسن شهرت او که در مرغوبیت محل مزبور مؤثر افتاده است.

ج - وضع محل کسب و پیشه از نظر نوع بنا.

خ - مخارجی که صاحب کسب و پیشه به منظور آماده نمودن محل مزبور از حیث تزئینات داخلی و قفسه بندی و تهیه اشیا مورد لزوم متحمل گردیده است.

دیاگرام ۱- میزان حق کسب و پیشه و تجارت

(آئین نامه نحوه تعیین و تشخیص حق کسب و پیشه، ۱۳۴۸)



### ۳- تفاوت های سرقتی و کسب و پیشه و تجارت و جایگاه مالک و مستأجر در آن ها

ناصر رسائی نیا معتقد است: « سرقتی حقی است معنوی شامل شهرت محل تجاری و موقعیت آن و تعداد مشتریان یا خریداران اتفاقی و رهگذر که تاجر برای تقدم در اجاره ادامه فعالیت تجاری خود در محل کار دارا می باشد و این نوع سرقتی مبنای حقوقی دارد و قابل نقل و انتقال به دیگران است همچون سایر حقوق معنوی مانند اسم تجاری، علائم تجاری خرید و فروش می شود و در روابط مالک و مستأجر سابقاً حق سرقتی منشأ قانونی نداشت و با توجه به عرف تجار معامله می گردید. لیکن در قانون مالک و مستأجر که در خرداد ۱۳۵۶ تصویب گردید بجای سرقتی از حق کسب و یا پیشه و یا تجارت استفاده شده اما منظور آن مترادف قرار دادن حق سرقتی با حق کسب و پیشه نبوده». (رسائی نیا، ۱۳۷۶: ۱۷۹)

#### ۳-۱- تفاوت و تشابه حقوق سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

حق کسب و پیشه و تجارت حق جوانی است اما سرقتی عمری به درازای عقد اجاره دارد.

ماده ۸- حق اخیر بر پایه خواست متعاملین ایجاد می شود و از حمایت قانون بهره می برد. حق سرقتی مختص مستأجر نیست، مالک بنای تجاری قبل از آنکه منافع عین مستأجره را به دیگران و اگذار کند صاحب این حق است و می تواند آن را به اولین مستأجر و اگذار و عوض آن را دریافت کند. این حق نیازمند استمرار رابطه استجاری نیست اما ایجاد آن سبب گسترش دامنه حقوق مستأجر و محدودیت حقوق مؤجر می شود. (کشاورز، ۱۳۸۴)

در ذیل تعدادی از موارد مرتبط با این مبحث ذکر شده است:

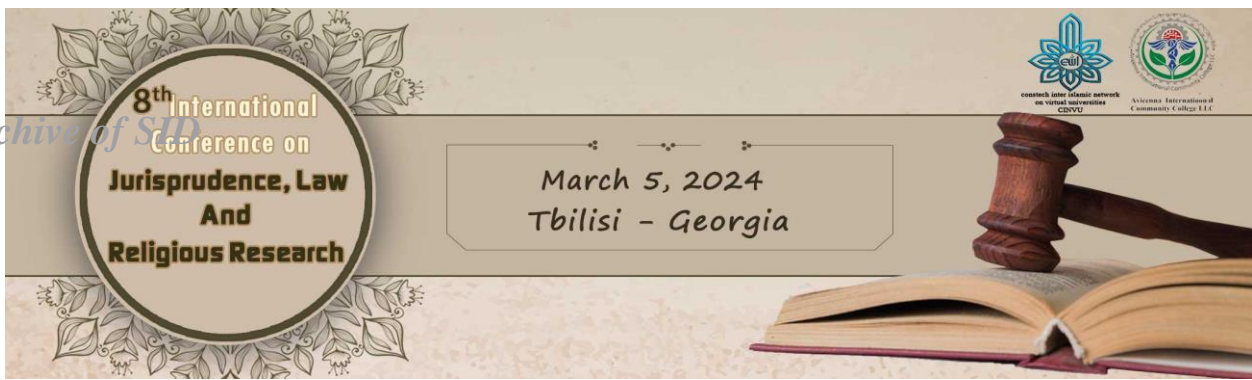
۱- «میزان و مقدار حق سرقتی مشخص است ولی میزان و مقدار حق کسب و پیشه تجارت قابل محاسبه و پیش بینی نیست. ممکن است در پایان عقد اجاره به واسطه تخلفی از جانب مستأجر کلاً ساقط شود یا اصلاً چنین حقی حاصل نگردد.

۲- حق کسب و پیشه و تجارت تدریجی الحصول است و به مرور حاصل می شود و ممکن است اصلاً نیز چنین حقی بوجود نیاید به عبارت دیگر محتمل الحصول است و بستگی به عمل مستأجر دارد حال آن که حق سرقتی قطعی الحصول است و به محض پرداخت مبلغ یا مال از جانب مستأجر به مؤجر به وجود می آید.

۳- حق سرقتی قابل اسقاط است. زیرا با پرداخت مبلغی از طرف مستأجر محقق می شود ولی حق کسب و پیشه جزء موارد مالم یجب است هر چند برخی براین عقیده هستند که با انعقاد عقد سبب ایجاد شده و شرط استحقاق، حسن شهرت است.

۴- حق سرقتی به موجب ماده ۶ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و منابع معتبر فقهی عبارت از مال یا مبلغی است که مستأجر در بدو انعقاد قرار داد اجاره به مؤجر می دهد و با پرداخت این مبلغ استحقاق دریافت معادل عادلانه آن را در زمان تخلیه پیدامی کند. ولی حق کسب و پیشه و تجارت در حقیقت کسب شهرت و رونقی است که در ملک به واسطه اقدام مستأجر به وجود آمده است. چه مالی و یا وجهی که مستأجر به مؤجر داده باشد یا نداده باشد.

۵- حق سرقتی قابل ضمان است ولی حق کسب و پیشه قابلیت ضمان را ندارد.



- ۶- حق سرقفلی قابل توقیف است ولی حق کسب و پیشه و تجارت قابل توقیف نیست.
- ۷- حق سرقفلی قابل واگذاری و انتقال به غیر است ولی حق کسب و پیشه و واگذاری به غیر نیست مگر به موجب درخواست تجویز انتقال منافع و صدور حکم در این خصوص و بانفویض انتقال به غیر.
- ۸- حق سرقفلی با تخلف ساقط نمی شود ولی حق کسب و پیشه به صرف تحقق تخلف ساقط می شود.
- ۹- حق سرقفلی ذاتاً قابل اسقاط، توقیف، ضبط و حتی ضمان است، ولی در مورد حق کسب و پیشه این موارد مصداق ندارد. سرقفلی به مالک پرداخت می شود نه به مستأجر اول و همچنین شهرت تجاری و رونق کسبی و اعتبار صنفی برخلاف حق کسب و پیشه در سرقفلی تأثیری ندارد. و همچنین مالک می تواند سرقفلی را نگیرد و ملک خود را اجاره دهد ولی نمی تواند بعداً از مستأجر سرقفلی مطالبه کند که این موارد در حق کسب و پیشه و تجارت مطرح نیست.» (بهرامی، ۱۳۸۴: ۳۴ و ۳۳)

### ۳-۲- حقوق مالک و مستأجر در واحدهای تجاری

- ماده ۷- این حق می تواند در ملکیت مستأجر اول تولید شود و از مستأجر ثانی یا مالک دریافت شود. (قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب، ۱۳۷۶)
- اما حق کسب و پیشه و تجارت به مالک اختصاص ندارد، این حق زائیده رابطه استجاری است و محصول عمل مستأجر است. مستأجر در نتیجه فعالیت کسبی و تجاری مشتریانی جذب می کند. و محل را معرفی و موجب رونق تجارت در عین مستأجره می شود مردم از وجود واحد تجاری مطلع می شوند و آن را در خاطر ضبط می کنند.
- این حق ریشه در توافق طرفین ندارد و الزامی مافوق اراده مؤجر را ملزم به رعایت آن می کند.
- این حق حامی مستأجر است.
- ماده ۳۰ - «کلیه طرق مستقیم و غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ کنند پس از اثبات در دادگاه بلا اثر و باطل اعلام خواهد شد.» (قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب، ۱۳۵۶)
- این حق در پایگاه حاکمیت اراده جایگاهی ندارد در حالیکه تکیه برخواست متعاملین و حقوق متقابل آنان در حق سرقفلی مشهود است.

در قانون مالک و مستأجر که در خرداد ۱۳۵۶ تصویب گردید بجای سرقفلی از حق کسب و یا پیشه و یا تجارت استفاده شده اما منظور آن مترادف قرار دادن حق سرقفلی با حق کسب و پیشه نبوده.» (رسائی نیا، ۱۳۷۶)

«اما سرقفلی را با توجه به قانون سال ۱۳۷۶ می توان چنین تعریف کرد: «وجهی است که مالک محل تجاری در آغاز اجاره علاوه بر اجور، از مستأجر می گیرد تا محل را به او اجاره دهد یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد. و به مؤجر سرقفلی پرداخته درقبال انتقال منافع به مستأجر دست دوم از او دریافت می کند و یا مستأجری که به موجب شروط ضمن عقدا امتیازاتی دارد که مانع از تخلیه عین مستأجره به وسیله مؤجر است، درقبال اسقاط این امتیازات و استرداد مورد اجاره به مالک از وی می گیرد» به این ترتیب سرقفلی پدیده ای است ناشی از اعمال اراده آزاد طرفین عقد اجاره و ایجاد آن به هیچ وجه جنبه

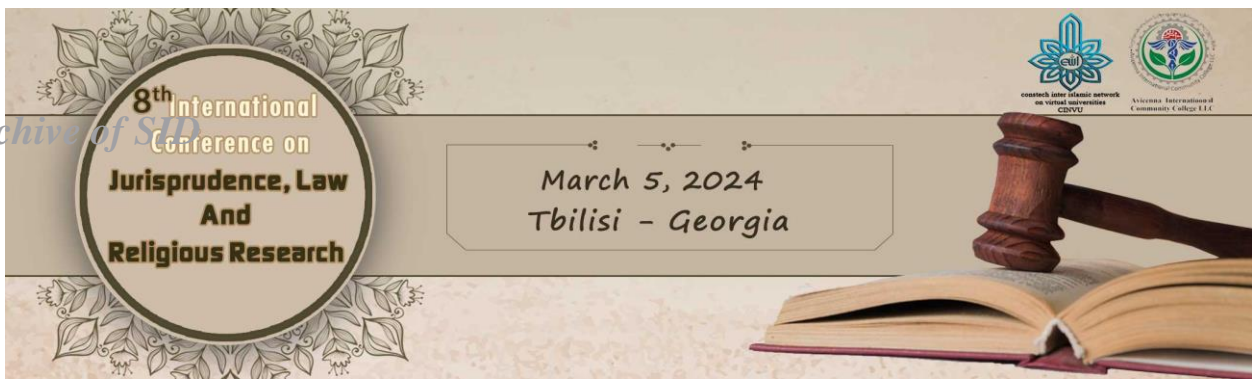


قهری و خود به خودی ندارد و قوای عمومی هم به هیچ عنوان در ایجاد یا تعیین میزان آن دخالتی ندارد.» (کشاوری، ۱۳۸۴: ۱۱۷)

### نتیجه گیری

با توجه به موارد گفته شده در مورد قانون و مقررات حق کسب و پیشه یا تجارت و تفاوت های آن امری ضروری برای رویارویی با نیازهای جامعه چاره ای جز تشریح و آموزش به جامعه (مالک و مستأجر) وجود ندارد. سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت، گاه به یک معنی به کار رفته و گاه از هم تفکیک شده اند و با معانی مختلف مطرح شده اند. و همین موضوع باعث شده که اهمیت آشنایی با قوانین سرقفلی و اجاره بها و اجرت المثل آن هم بیش از پیش مورد توجه قرار گیرد. لذا قانون سرقفلی و اجاره از آن دست قوانینی است که همه افراد باید با آن آشنایی داشته باشند. سرقفلی وجهی است که مالک در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می گیرد تا محل را به وی اجاره داده و واگذار کند. در حالی که حق کسب یا تجارت یا پیشه حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می آید. در این صورت بعد از اینکه مستأجر کار و فعالیت کرد و در نزد مشتریانش اعتباری بدست آورد، این حق برای او به وجود می آید. بنابراین حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی دو حق مالی با منشأ متمایز از هم هستند و دارای موضوعاتی با ماهیت غیر مادی می باشند. این نوشتار با طرح دیدگاه های مختلف به تبیین مفهوم و ماهیت حق سرقفلی به عنوان یک حق و امتیاز و تمایز آن از سرقفلی به عنوان وجهی که توسط مستأجر به مالک یا مستأجر پیشین ادا می شود، پرداخته است و سپس با رویکردی تحلیلی به مقایسه حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت و بیان جهات اشتراک و افتراق آن ها اشاره نموده است.





## منابع :

- ۱- کشاورز، بهمن، ۱۳۸۴، بررسی تحلیلی قانون جدید روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، تهران، انتشارات کشاورز، ج چهارم.
- ۲- رسائی نیا، ناصر، ۱۳۷۶، حقوق تجارت، تهران، انتشارات خیام، چاپ اول
- ۳- بهرامی، زهرا، ۱۳۸۴، حق سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، تهران، مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بین، ج اول
- ۴- زینالی، مهدی، ۱۳۸۸، حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی در ایران، زیتون چاپ بهران
- ۵- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۲، اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان، چاپ هفتم
- ۶- کشاورز، بهمن، ۱۳۸۲، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران، انتشارات کشاورز، ج چهارم
- ۷- صانعی، یوسف، ۱۳۸۸، مجمع المسائل، ج ۱
- ۸- صافی گلپایگانی، لطف الله، ۱۴۱۴، توضیح المسائل، قم، دارالقرآن الکریم
- ۹- موسوی شهری، دکتر سیدمهدی، ۱۳۸۵، سرقفلی و حق کسب و پیشه چیست؟، روزنامه همشهری
- ۱۰- کاتوزیان، دکتر ناصر، ۱۴۰۲، قانون مدنی در نظم کنونی
- ۱۱- حق کسب و پیشه و تجارت (سرقفلی) گزارش کارگاه حقوقی، ۱۳۷۳
- ۱۲- مصوب هیأت وزیران، ۱۳۴۸، آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت
- ۱۳- قانون روابط مالک و مستأجر، ۱۳۷۶
- ۱۴- قانون روابط مؤجر و مستأجر، ۱۳۵۶